

Einzelhandelskonzept für die Stadt Oelde

A b w ä g u n g

der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange an der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Stadt Oelde, Fassung 20.06.2024.

Ergebniszusammenfassung:

Laufende Nummer	Absender/ Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsergebnis
1.0	Handelsverband NRW - Westfalen-Münsterland e. V. 11.07.2024	
1.1	<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>wir haben die Unterlagen des Verfahrens zur Kenntnis genommen und teilen mit, dass diesseits keine Bedenken bestehen.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>Tobias Buller-Langhorst, LL.M.</p> <p>Geschäftsführer</p>	Nicht abwägungsrelevant.
2.0	Gemeinde Langenberg: Abt. Finanzen und Bauen 12.08.2024	
2.1	<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>Belange der Gemeinde Langenberg werden nicht tangiert.</p> <p>Bedenken, Anregungen und Hinweise werden deshalb nicht vortragen.</p> <p>Mit freundlichem Gruß</p> <p>im Auftrag</p> <p>Heimann</p>	Nicht abwägungsrelevant.

3.0	Stadt Rheda-Wiedenbrück	
3.1	<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>die Stadt Rheda-Wiedenbrück hat im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Oelde keine Anregungen oder Bedenken vorzubringen. Die Belange der Stadt Rheda-Wiedenbrück werden derzeit nicht tangiert.</p> <p>Bitte beteiligen Sie uns auch im weiteren Planverfahren mit ein.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>i.A.</p> <p>Marco Machon</p>	Nicht abwägungsrelevant.
4.0	Kreis Warendorf - Der Landrat 12.08.2024	
4.1	<p>Stellungnahme</p> <p>Zu dem o.a. Planungsvorhaben habe ich keine Anregungen und Bedenken.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>im Auftrag</p> <p>gez. Erhard Ziller</p> <p>Planungsrecht</p>	Nicht abwägungsrelevant.
5.0	IHK Nord Westfalen 25.09.2023	
5.1	<p>für die Möglichkeit, uns im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes einbringen zu können, bedanken wir uns. Gerne nehmen wir zum Entwurf wie folgt Stellung.</p>	Nicht abwägungsrelevant.

Einzelhandelskonzepte sind ein wirkungsvolles Instrument für eine gezielte Entwicklung des örtlichen Einzelhandels. Sie verhindern nicht den Wettbewerb, sondern lenken den Handel auf geeignete Standorte und vermeiden so städtebauliche Fehlentwicklungen. Sie schaffen Klarheit über die Vorstellungen der Kommune und geben Investitions- und Planungssicherheit. Die Erarbeitung von Einzelhandelskonzepten wird daher ausdrücklich begrüßt.

Nicht abwägungsrelevant.

Strukturanalyse: Das Gutachterbüro hat die empirische Erhebung umfangreich und korrekt durchgeführt. Die Aussagen beruhen auf nachvollziehbaren Annahmen, so dass eine verlässliche Basis für die konzeptionellen Empfehlungen besteht.

Nicht abwägungsrelevant.

Leitlinien und Ziele: Mit Hilfe der Entwicklungsperspektiven, Leitlinien und Zielen wird ein nachvollziehbarer und auf die örtlichen Verhältnisse abgestimmter Rahmen definiert, an dem sich künftige Entscheidungen zur Einzelhandelsentwicklung zu orientieren haben.

Nicht abwägungsrelevant.

Standort- und Zentrenstruktur: Die Versorgungsschwerpunkte werden im Sinne einer räumlich-funktionalen Arbeitsteilung in ein hierarchisches Zentrenmodell gegliedert und es werden Versorgungsfunktionen zugewiesen. Die Einordnung der jeweiligen Standortlagen sowie deren generelle Funktionszuweisung ist im Wesentlichen nachvollziehbar.

Nicht abwägungsrelevant.

Zentrale Versorgungsbereiche: Die angepassten räumlichen Abgrenzungen der einzelnen Bereiche sind nachvollziehbar. Entsprechende städtebauliche Begründungen liegen vor. Hinsichtlich der formulierten Zielvorstellungen werden keine Bedenken vorgebracht. Eine Bewertung der Schwellenwerte für die Entwicklungen am Oelder Tor wird die IHK im Rahmen des konkreten Bauleitplanverfahrens abgeben. Es ist auf jeden Fall das

Nicht abwägungsrelevant.

Bestreben der Stadt erkennbar, hier eine stadtverträgliche Vorhabendimensionierung zu erzielen.

Nahversorgungskonzept: Die Kriterien, Handlungsprioritäten und Empfehlungen zu den Nahversorgungsstandorten sind im Wesentlichen nachvollziehbar. Die hiermit verbundenen Entwicklungsoptionen (u.a. hinsichtlich der Flächendimensionierung) bedürfen im nachgelagerten Verfahren einer Einzelfallprüfung. Die Weiterentwicklung dieser Standortlagen hat zumindest ab der Schwelle der Großflächigkeit unter Beachtung der Zielvorgaben des LEP NRW (u.a. Ziel 6.5-2) zu erfolgen.

Der Standortbereich Tom-Rinck-Straße ist bezogen auf die Gesamtverkaufsfläche einer der größeren Angebotsstandorte innerhalb der Stadt und weist durchaus Eigenschaften eines Fachmarktstandorts auf. Wir werten die vorgenommene Einordnung als Nahversorgungsstandort dahingehend, dass hier mit Blick auf den Schutz des Innenstadtzentrums Entwicklungen im zentrenrelevanten Einzelhandel ausgeschlossen sein sollen.

Sonderstandortkonzept: Die Bündelung des Einzelhandels mit einem nicht zentrenrelevanten Sortimentsschwerpunkt trägt mittelbar zu einem reduzierten Ressourcenverbrauch und einer besseren Auslastung örtlicher Infrastrukturen bei und wird begrüßt, sofern die standortseitigen Rahmenbedingungen gemäß LEP-Vorgaben gegeben sind. Wir fordern dann, die weiteren Gewerbegebiete für klassische Gewerbebetriebe vorzuhalten (Ausnahme „Handwerkerprivileg“).

Der noch als Fachmarktstandort „Auepark“ ausgewiesene Standortbereich soll künftig keine erneute Funktionszuweisung erhalten. Wir begrüßen den Ausschluss des zentren- /nahversorgungsrelevanten Einzelhandels über den genehmigten Bestand hinaus.

Nicht abwägungsrelevant.

Nicht abwägungsrelevant.

	<p><u>Sortimentskonzept („örtliche Sortimentsliste“):</u> Bei der Herleitung der Sortimentsliste sind die zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente anhand der örtlichen Gegebenheiten in nachvollziehbarer Weise festgelegt worden. Einzig „Tiernahrung“ wird in der Anlage als nicht zentrenrelevantes Sortiment ausgeschlossen, jedoch nicht weiter zugeordnet.</p> <p><u>Steuerungsleitsätze:</u> Die Ansiedlungsregeln und Grundsätze sind aus unserer Sicht im Wesentlichen geeignet, die Ziele zur Einzelhandelsentwicklung umzusetzen. Im Falle von Industriegebieten sowie Gewerbegebieten insbesondere ohne Einzelhandelsvorprägung fordern wir den generellen Ausschluss von Einzelhandel, um das Angebot an Gewerbe- und Industrieflächen nicht zu „verknappen“ (mögliche Ausnahmen: z.B. Annex-Handel).</p> <p>Abschließend weisen wir darauf hin, dass das Konzept erst durch einen politischen Beschluss eine Bindungswirkung innerhalb der Verwaltung entwickelt. Die Erfolge solcher Konzepte hängen zudem von einer konsequenten Umsetzung ab, d.h. die Empfehlungen müssen durch Bauleitplanung umgesetzt werden.</p> <p>Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.</p> <p>Freundliche Grüße</p> <p>Christian Paasche</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt. Es erfolgte eine klarstellende Anpassung der Langfassung der Sortimentsliste.</p> <p>Nicht abwägungsrelevant.</p> <p>Nicht abwägungsrelevant.</p>
<p>6.0</p> <p>6.1</p>	<p>Handwerkskammer Münster (Wirtschaftsförderung)</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>zur Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Oelde tragen wir keine Anregungen vor.</p>	<p>Nicht abwägungsrelevant.</p>

	<p>Bei Rückfragen oder für einen weiteren Austausch stehe ich gerne zur Verfügung.</p> <p>Freundliche Grüße</p> <p>Handwerkskammer Münster</p> <p>im Auftrag</p> <p>Patrick Henke</p> <p>Technischer Unternehmensberater - Standortberater</p> <p>Geschäftsbereich Wirtschaftsförderung</p>	
<p>6.0</p> <p>6.1</p>	<p>Bezirksregierung Münster</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>vielen Dank für Ihr o. g. Schreiben und die Beteiligung zur Fortschreibung des kommunalen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Oelde. Im Folgenden werde ich aus raumordnerischer Sicht Stellung zu der Fortschreibung nehmen und insbesondere in den Blick nehmen, inwieweit eine Kompatibilität mit den landesplanerischen Vorgaben zum großflächigen Einzelhandel gem. Kapitel 6.5 Landesentwicklungsplan (LEP) NRW vorliegt.</p> <p>Insgesamt ist der Entwurf überwiegend nachvollziehbar und methodisch schlüssig erarbeitet worden. Ich verweise an dieser Stelle an die Ersteinschätzung im Nachgang der Arbeitskreissitzung, die ich Ihnen mit Schreiben vom 14.06.2024 habe zukommen lassen. Das Konzept fußt auf einer aktuellen Datenerhebung von Anfang 2024 und berücksichtigt aktuelle Kennzahlen (beispielsweise zu Kaufkraftzahlen) und Rechtsprechung. Die in der Anlage 2 zum Einzelhandelserlass NRW empfohlenen Bestandteile für kommunale Einzelhandels- und Zentrenkonzepte sind im vorliegenden Konzept wiederzufinden.</p>	<p>Nicht abwägungsrelevant.</p> <p>Nicht abwägungsrelevant.</p>

Das angepasste Zentrenkonzept (Kapitel 6.1) für die Stadt Oelde ist plausibel. Wesentliche Änderungen gegenüber dem Vorgängerkonzept sind an dieser Stelle die Streichung des Nahversorgungszentrums Lette und räumliche Modifikationen der Abgrenzungen des Innenstadtzentrums und des Nebenzentrums Stromberg. Die Streichung des Nahversorgungs-zentrums Lette ist vor dem Hintergrund, dass der Standortbereich die rechtlichen Anforderungen an zentrale Versorgungsbereiche (ZVB) nicht länger erfüllt, alternativlos. Die Anpassungen der Abgrenzungen der bei-den fortbestehenden ZVB sind schlüssig und städtebaulich begründet. Beispielhaft sei die „Engerfassung“ des mittleren Teils des Innenstadt-zentrums genannt, um eine Konzentration des Geschäftsbesatzes auf den Bereich entlang der Lange Straße zu bewirken und ein Ausufer zu Ungunsten der zentralen Lagen zu verhindern. Darüber hinaus ist festzustellen, dass die Anregungen unseres Hauses zu den festgeschriebenen Entwicklungsmöglichkeiten für das Nebenzentrum Stromberg weitestgehend aufgegriffen worden sind, was ich begrüße. Grundsätzlich wird per-spektivisch wichtig sein, sicherzustellen, dass das Nebenzentrum seine konzeptionell deutlich untergeordnete Rolle gegenüber dem Hauptzent-rum wahr und dass die städtebauliche Verträglichkeit von Einzelhandels-entwicklungen im Rahmen konkreter Bauleitplanverfahren nachgewiesen wird.

Die weiteren zentralen Bestandteile des Konzeptes (Nahversorgungskonzept, Sonderstandortkonzept, Sortimentsliste, Steuerungsleitsätze) sind inhaltlich nachvollziehbar und entsprechen den Vorgaben des LEP NRW.

Zusammenfassend komme ich zu dem Ergebnis, dass der vorgelegte Konzeptentwurf im Einklang mit den landesplanerischen Vorgaben steht.

Nicht abwägungsrelevant.

Nicht abwägungsrelevant.

Im Falle einer Verabschiedung der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes durch den Rat der Stadt Oelde bitte ich Sie, mich im Anschluss darüber zu informieren und mir die dann beschlossene Version zukommen zu lassen.

Für Rückfragen stehen Ihnen Herr Dr. Wolf (HA: 1795) und ich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag
gez. K. Fliß

Nicht abwägungsrelevant.

KONTAKT

Stadt Oelde

Frau Köstens
Stadt Oelde
Die Bürgermeisterin
Fachdienst Stadtentwicklung, Planung,
Bauordnung
Ratsstiege 1 – 59302 Oelde

E-Mail: nicola.koestens@oelde.de
Tel.: 0252272 – 428

Stadt + Handel Beckmann und Führer Stadtplaner GmbH

Dr. Fabian Schubert
Beiertheimer Allee 22
76137 Karlsruhe

E-Mail: schubert@stadt-handel.de
Tel.: 0721-14512262